

Правовой разбор: прекращение участия в общей долевой собственности на квартиру при доле 1/320

1. Краткая постановка вопроса

Пользователь является собственником 1/320 доли в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 44,8 кв. м (в натуральном выражении — примерно 0,14 кв. м). Сособственников — 147 человек с долями от 1/320 до 1/2. Пользователь не проживает в квартире, не имеет существенного интереса в использовании объекта, выдел его доли в натуре технически невозможен. Цель — не получение денежной компенсации как таковой, а юридическое прекращение статуса сособственника. Требуется определить, какие законные механизмы позволяют добиться этого результата, с учётом объективных ограничений: крайней незначительности доли, множественности сособственников и невозможности натурального выдела.

Ниже разобраны четыре принципиально разные правовые версии (принудительная компенсация по п. 4 ст. 252 ГК РФ; добровольное отчуждение доли по правилам ст. 250 ГК РФ; отказ от права собственности по ст. 236 ГК РФ; иные специальные механизмы). По каждой показано, что именно может сработать, а что — нет, и почему.

2. Общая характеристика правового положения (для полноты картины)

Прежде чем разбирать способы выхода, следует зафиксировать, чем именно «связан» собственник микро-доли и почему сам факт неиспользования квартиры не прекращает его прав.

2.1. Объём прав и обязанностей. Собственнику доли принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 209 ГК РФ), реализуемые в отношении доли с учётом ст. 246 и 247 ГК РФ: распоряжение долей — по усмотрению собственника, пользование общим имуществом — по соглашению всех сособственников, а при недостижении согласия — в порядке, установленном судом.

2.2. Бремя содержания. Независимо от фактического проживания и наличия интереса, собственник доли обязан нести расходы по содержанию общего имущества соразмерно своей доле (ст. 210, п. 1 ст. 249 ГК РФ; ч. 1 ст. 30, ч. 1 ст. 153, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ), включая взносы на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ). Это означает, что «пассивное» неиспользование квартиры не устраняет обязанностей и не влечёт автоматического прекращения права собственности.

2.3. Практический смысл. Пока пользователь числится сособственником, он (а) несёт бремя расходов, (б) остаётся ответчиком по возможным искам иных сособственников, (в) участвует в голосованиях и обременён согласованиями. Именно поэтому вопрос о выходе имеет не только эмоциональное, но и имущественное измерение.

3. Версия 1. Принудительное прекращение права через выплату компенсации по п. 4 ст. 252 ГК РФ

Это центральный сценарий, ради которого чаще всего и ставится вопрос о «выходе» из микро-доли.

3.1. Содержание нормы и её структура

Статья 252 ГК РФ устанавливает:

- п. 1 — раздел общего имущества по соглашению участников;
- п. 2 — право участника требовать выдела своей доли;
- п. 3 — судебный порядок выдела; если выдел в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, выделяющийся собственник **имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками** долевой собственности;
- п. 4 — правила о соразмерности и о компенсации. Общее правило: выплата компенсации вместо выдела в натуре **допускается с согласия** выделяющегося собственника. Исключение: если доля собственника **незначительна, не может быть реально выделена** и он **не имеет существенного интереса** в использовании общего имущества, суд **может и при отсутствии согласия этого собственника** обязать остальных участников выплатить ему компенсацию;
- п. 5 — с получением компенсации собственник утрачивает право на долю.

Таким образом, конструкция п. 4 предполагает два возможных «сценария применения»:

- **(а) согласительный** — собственник сам согласен на компенсацию;

- **(б) принудительный** — суд обязывает остальных выплатить компенсацию без согласия собственника, но при наличии трёх условий (незначительность, невозможность реального выдела, отсутствие существенного интереса).

Пользователь как раз попадает в конфигурацию (б): доля микроскопическая, выдел физически невозможен, существенного интереса нет.

3.2. Ключевой спорный вопрос: кто вправе инициировать принудительную компенсацию

Здесь существует конкуренция правовых позиций.

Позиция А (доминирующая в цивилистической доктрине и во многих судебных решениях). Право требовать выплаты компенсации принадлежит самому выделяющемуся собственнику — в том числе миноритарному. Обоснование: абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ прямо говорит, что «выделяющийся собственник **имеет право** на выплату ему стоимости его доли другими участниками». Пункт 4 лишь уточняет процессуальный механизм: суд может обязать других выплатить компенсацию даже без согласия самого выделяющегося. Разъяснения, закреплённые в **п. 36 Постановления Пленума ВС РФ № 6 и Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996** и в **п. 11 Постановления Пленума ВС РФ от 10.06.1980 № 4**, ориентируют суды именно на защиту интересов собственника незначительной доли: при соблюдении трёх критериев суд обязывает остальных выплатить компенсацию.

Позиция Б (ограничительная). Пункт 4 ст. 252 ГК РФ — это инструмент, предназначенный прежде всего для **защиты остальных сосособственников** от «навязанного» миноритария. По этой логике компенсация может быть присуждена только тогда, когда остальные сосособственники сами инициируют соответствующий иск (чтобы «выкупить» обременяющую их микро-долю), но не тогда, когда миноритарий пытается в одностороннем порядке принудить чужих лиц к приобретению его имущества. Такой подход опирается на принцип свободы договора (ст. 421 ГК РФ): нельзя навязать лицу обязанность купить чужую долю исключительно по требованию продавца, если у остальных сосособственников нет встречной воли.

Когда применяется каждая позиция. Позиция А получает поддержку, когда (i) остальные сосособственники фактически пользуются всей квартирой, а миноритарий фактически устранён от владения, и (ii) сумма компенсации для каждого сосособственника посильна, и (iii) суд усматривает необходимость защиты «зависшего» миноритария. Позиция Б чаще срабатывает, когда

остальные сособственники активно возражают против иска, ссылаются на невозможность для них внести плату, и когда сам миноритарий ранее не предпринимал попыток договориться о выкупе.

3.3. Три условия п. 4 ст. 252 ГК РФ применительно к доле 1/320

Все три условия проверяются судом **в совокупности**, их наличие/отсутствие устанавливается по фактическим обстоятельствам дела.

Условие первое — незначительность доли. Оценочная категория; закон не устанавливает порогового значения. В судебной практике незначительными, как правило, признаются доли, при которых реальное пользование помещением фактически невозможно и которые не позволяют претендовать на изолированное помещение в квартире. Доля 1/320 (0,14 кв. м) при 147 сособственниках — заведомо относится к категории незначительных: она в несколько раз меньше даже минимальной учётной нормы площади жилого помещения (в разных муниципалитетах — 6–12 кв. м). Суды в аналогичных ситуациях (микро-доли в коммунальных/бывших общежитиях, «дробные» доли, оставшиеся от приватизации) признают такие доли незначительными.

Условие второе — невозможность реального выдела в натуре. По смыслу абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ и п. 36 Пленума № 6/8 требование о компенсации заявляется, когда выдел в натуре невозможен либо без несоразмерного ущерба имуществу. Для 0,14 кв. м в квартире выдел в натуре технически невозможен без предоставления изолированного помещения, отвечающего требованиям ст. 15, 16 ЖК РФ, — а такое помещение физически в квартире отсутствует. Отсюда вывод: **условие выполнено безусловно.**

Условие третье — отсутствие существенного интереса в использовании общего имущества. Оценочная категория; суд оценивает совокупность обстоятельств: проживание/непроживание, нуждаемость в жилье, наличие иного жилья, попытки пользоваться помещением, характер сложившихся отношений. Дополнительный критерий — воля самого собственника на прекращение доли безотносительно к размеру компенсации: суды часто принимают во внимание именно отсутствие интереса к продолжению участия в общей собственности. Пользователь прямо заявляет об отсутствии интереса, что играет в пользу применения п. 4.

3.4. Практическое препятствие: 146 сособственников и исполнимость решения

Даже если суд применит п. 4 ст. 252 ГК РФ, встаёт вопрос: **кто именно и в каких долях платит компенсацию?** Закон говорит об «остальных

участниках долевой собственности» (множественное число). При 146 ответчиках возможны два процессуальных построения:

1. **Иск ко всем остальным сособственникам** (146 ответчиков) солидарно/в долях, соразмерно их долям. Тогда исполнимость обеспечивается за счёт распределения суммы между всеми — но сумма к взысканию с одного лица окажется ничтожной (см. расчёт ниже), а судебная процедура — крайне громоздкой, что даёт суду основание усмотреть «неразумность» такого иска;
2. **Иск к одному или нескольким сособственникам**, фактически пользующимся всей квартирой. Тогда суд может возложить выплату на них — но такое возможно, только если именно эти лица претендуют на роль «единственного» пользователя квартиры. При 147 сособственниках установить такое лицо может быть невозможно.

Ориентировочный расчёт суммы. Даже при условной кадастровой стоимости 1 кв. м, скажем, 100 000 руб., кадастровая стоимость квартиры — около 4,48 млн руб., а стоимость доли 1/320 — около **14 000 руб.** Распределение этой суммы на 146 плательщиков даёт порядка 95 руб. на человека. Суд вправе отказать в иске, если исполнение окажется явно неразумным и обременительным, — такие мотивировки встречаются в практике.

3.5. Практический вывод по версии 1

- Юридически конструкция п. 4 ст. 252 ГК РФ **позволяет** пользователю претендовать на принудительную выплату компенсации: все три условия по факту выполняются.
- Однако реализация этой версии **наталкивается на процессуальный и исполнительный тупик**: 146 сособственников и ничтожная сумма делают исполнение такого решения фактически бессмысленным и повышают риск отказа в иске со ссылкой на неисполнимость.
- Оптимальный сценарий: иск к тем сособственникам, которые фактически занимают квартиру, с альтернативным (вторым) требованием — обязать остальных выплатить компенсацию соразмерно долям. Однако гарантий удовлетворения нет; следует готовить иск с максимально плотной доказательственной базой: (а) отсутствие у пользователя иного жилья в этой квартире; (б) отсутствие попыток пользоваться; (в) наличие иного жилья; (г) невозможность выдела в натуре (заключение кадастрового инженера / техническое заключение); (д) направленные другим сособственникам оферты о выкупе, оставшиеся без ответа.

4. Версия 2. Добровольное отчуждение доли (продажа, дарение, мена)

4.1. Продажа доли постороннему лицу — с соблюдением ст. 250 ГК РФ

Правило о преимущественном праве покупки. Согласно п. 1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники имеют преимущественное право покупки по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях, кроме продажи с публичных торгов.

Условия и сроки. По п. 2 ст. 250 ГК РФ: - продавец **обязан** письменно известить остальных участников о намерении продать свою долю с указанием цены и условий; - по недвижимости срок для покупки — **один месяц** со дня извещения; по движимому имуществу — 10 дней; - если все остальные сосособственники в письменной форме отказались от реализации преимущественного права — доля может быть продана постороннему **ранее указанных сроков**; - особенности извещения могут устанавливаться федеральным законом (для земель сельскохозяйственного назначения — ст. 12 ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ; для квартир такого специального упрощения нет).

Порядок действий для 146 сосособственников. Закон не предусматривает «публичного» извещения для квартир — извещение должно быть индивидуальным и письменным. Значит, придётся: - направить 146 заказных писем с уведомлением о вручении и описью вложения; - дожидаться месячного срока либо собрать письменные отказы; - после этого — обратиться к нотариусу для удостоверения сделки.

Нотариальное удостоверение обязательно. В силу п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ранее — п. 1 ст. 24 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ, в редакции Федерального закона от 02.06.2016 № 172-ФЗ) сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению. Нотариус обязан проверить соблюдение преимущественного права покупки; если извещения не направлены — он откажет в удостоверении.

Риск нарушения преимущественного права. При нарушении ст. 250 ГК РФ любой другой участник вправе в течение **трёх месяцев** требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Для покупателя это — риск того, что его право собственности будет заменено

правом другого сособственника. Однако в связи с ничтожностью доли этот риск минимален: 1/320 в квартире мало кого заинтересует.

Особенность 2023 года. Пункт 1 ст. 250 ГК РФ в редакции Федерального закона от 24.07.2023 № 351-ФЗ содержит исключение: преимущественное право не распространяется на случаи продажи доли в праве общей собственности на **общее имущество**, указанные в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ. К квартирной доле это не относится, но важно при планировании сделок в МКД.

Практический вывод по продаже. Механизм рабочий, но многоступенчатый. Основной практический риск — сложность собрания 146 извещений и отказов. Вместе с тем закон не обязывает дожидаться именно письменных отказов всех 146: достаточно **истечения месячного срока** с момента надлежащего извещения тех, кто его получил; те, кто не ответил за месяц, считаются утратившими преимущественное право (п. 2 ст. 250 ГК РФ). Направление 146 писем — самая надёжная (с точки зрения нотариуса) доказуемая процедура.

4.2. Продажа одному из сособственников — упрощённый путь

Если покупатель — один из 146 сособственников, преимущественное право покупки остальными **не применяется** (оно возникает только при продаже постороннему лицу, п. 1 ст. 250 ГК РФ). В этом случае: - нотариальное удостоверение сделки сохраняется (ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ); - но проверка извещений не требуется; - процедура сводится к обычной сделке купли-продажи доли между двумя сособственниками.

Рекомендуется в первую очередь проработать этот вариант: направить письменные предложения нескольким сособственникам с наибольшими долями (у кого 1/2, 1/4 и т. д.) с фиксированной ценой и разумным сроком. При их согласии — выход из состава сособственников будет достигнут без суда и без проблемы 146 извещений.

4.3. Дарение доли

Правовые последствия. Договор дарения (гл. 32 ГК РФ) — безвозмездная сделка. Преимущественное право покупки (§ 250 ГК РФ) к дарению **не применяется**, поскольку оно возникает только при продаже (по смыслу п. 1 ст. 250 ГК РФ) и при мене (п. 5 ст. 250 ГК РФ). Дарение — не возмездная сделка, поэтому сособственники не могут заявлять преимущественное право.

Требования. Сделка подлежит нотариальному удостоверению (ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ). Не допускается дарение между коммерческими организациями (п. 4 ст. 575 ГК РФ); между гражданами ограничений нет.

Основной риск — притворность. Если одаряемый фактически уплачивает продавцу деньги, суд может признать дарение **притворной сделкой** (п. 2 ст. 170 ГК РФ) и применить к ней правила о продаже — со всеми последствиями, включая необходимость соблюдения ст. 250 ГК РФ и трёхмесячный срок оспаривания по п. 3 ст. 250 ГК РФ. Поэтому дарение должно быть **действительно безвозмездным** и надлежаще оформленным (отсутствие встречных предоставлений, отсутствие расписок, отсутствие переводов).

Ограничение — «навязывание» одаряемого. Поскольку дарение безвозмездно, необходимо найти согласного одаряемого. Им потенциально может быть любой из 146 собственников (для них это чистый плюс — они округляют свою долю) либо иное лицо.

Налоговые последствия. По общему правилу доход в виде подаренной недвижимости облагается НДФЛ у одаряемого (п. 18.1 ст. 217 НК РФ — освобождение только для подарков от близких родственников). Это экономический аргумент: для неродственника дарение невыгодно.

Практический вывод по дарению. Это **самый быстрый законный путь выхода**, если найдётся согласный одаряемый. Он не требует ни поиска покупателя, ни извещений 146 собственников, ни выплаты компенсации. Оптимален, если найден одаряемый из числа собственников, готовый принять 1/320 (это для него — плюс: суммарная доля растёт, стоимость растёт, а бремя содержания фактически не меняется).

4.4. Мена

По п. 5 ст. 250 ГК РФ правила о преимущественном праве покупки применяются также при отчуждении доли по договору мены. Значит, при мене требуется та же процедура извещения 146 собственников, что и при продаже. Сделка подлежит нотариальному удостоверению (ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ). Практически эквивалентна продаже с той лишь разницей, что вместо денег продавец получает иное имущество; для 0,14 кв. м это обычно экономически бессмысленно, но юридически допустимо.

4.5. Практический вывод по версии 2

Из трёх сделок наиболее реалистичны в порядке убывания: 1. **Продажа одному из собственников** (минуя ст. 250 ГК РФ). 2. **Дарение** собственнику или иному лицу (минуя ст. 250 ГК РФ). 3. **Продажа постороннему** с соблюдением ст. 250 ГК РФ (146 извещений, месячный срок, нотариус). 4. **Мена** — та же процедура, что и продажа постороннему, практической выгоды обычно нет.

5. Версия 3. Отказ от права собственности (ст. 236 ГК РФ) — не работает для доли в квартире

5.1. Юридическая суть нормы

Статья 236 ГК РФ допускает отказ от права собственности путём объявления об этом либо совершения иных действий, определённо свидетельствующих об устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права. **Однако** абз. 2 той же статьи прямо устанавливает: «Отказ от права собственности **не влечёт прекращения прав и обязанностей собственника** в отношении соответствующего имущества **до приобретения права собственности на него другим лицом**».

Таким образом, даже надлежащим образом оформленный отказ: - не прекращает право собственности автоматически; - не снимает бремя содержания; - продолжает числить лицо собственником.

Прекращение права возможно только тогда, когда у имущества появится новый собственник (или иное законное основание, например гибель имущества).

5.2. Специальный порядок — только для земельных участков

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 30) и ст. 53 Земельного кодекса РФ предусматривают специальный порядок отказа от права собственности **на земельный участок или земельную долю** — путём подачи заявления в орган регистрации прав; право прекращается с даты государственной регистрации прекращения права. **Для доли в праве собственности на квартиру такого порядка не существует.** Росреестр не принимает и не регистрирует отказ от доли в помещении: механизм просто не предусмотрен законом.

5.3. Что получается на практике

Практически единственное, что может сделать пользователь «в духе ст. 236 ГК РФ» в отношении доли в квартире, — это фактически перестать пользоваться имуществом и не совершать в отношении него действий. Юридически это ничего не меняет: право собственности сохраняется, бремя содержания сохраняется, сособственники сохраняются. Никакой «самоликвидации» доли через отказ закон не допускает.

5.4. Практический вывод по версии 3

Версия нежизнеспособна для доли в квартире. Ссылки на ст. 236 ГК РФ применимы здесь лишь как вспомогательный аргумент (например, в подтверждение того, что пользователь «не совершал действий, свидетельствующих о намерении сохранить интерес к доле» — это может сработать как доказательство отсутствия существенного интереса по п. 4 ст. 252 ГК РФ).

6. Версия 4. Иные специальные механизмы

6.1. Обращение взыскания на долю по ст. 255 ГК РФ

Статья 255 ГК РФ позволяет кредитору участника долевой собственности при недостаточности иного имущества должника требовать выдела доли для обращения на неё взыскания, а при невозможности — требовать продажи должником своей доли **остальным сосособственникам** по цене, соразмерной рыночной, с направлением вырученного на погашение долга. При отказе остальных — кредитор вправе требовать продажи доли **с публичных торгов**.

Применимость к ситуации пользователя. Норма адресована кредиторам должника, а не самому собственнику. Пользователь не является должником и не может «запустить» ст. 255 ГК РФ в свою пользу. Единственная гипотетическая связка: если пользователь имеет непогашенную задолженность перед кредитором и кредитор обратит взыскание на долю — но это не способ выхода по воле пользователя, а способ потери доли под давлением.

Публичные торги как исключение из преимущественного права. Пункт 1 ст. 250 ГК РФ прямо оговаривает: преимущественное право покупки не действует при **продаже с публичных торгов**. Это важно понимать концептуально, но пользователь не вправе по своей воле инициировать публичные торги в отношении собственной доли.

6.2. Статья 259.2 ГК РФ — не применима

Норма регулирует долю в праве общей собственности на **общее имущество** (места общего пользования, конструкции и т.п.), которая следует судьбе права собственности на недвижимую вещь и не может быть отчуждена отдельно. К доле в праве собственности на саму квартиру (жилое помещение) ст. 259.2 ГК РФ не относится; упоминание в п. 1 ст. 250 ГК РФ — про исключение преимущественного права для сделок с таким общим имуществом.

6.3. Раздел имущества по соглашению (п. 1 ст. 252 ГК РФ)

Раздел по соглашению всех собственников возможен, но при 147 участниках и доле 0,14 кв. м он практически неосуществим. Соглашение о разделе в натуре невозможно физически; соглашение о выплате компенсации с согласия собственника (абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ) — возможно, но требует воли всех остальных (или хотя бы тех, на кого возлагается выплата). Это теоретически более быстрый путь, чем судебный, но практически применим лишь при готовности одного-двух крупных собственников выкупить 1/320 (см. п. 4.2 разбора).

6.4. Специальные государственные/муниципальные механизмы

Программы расселения аварийного жилья, изъятия для государственных или муниципальных нужд (гл. 32 ЖК РФ, ст. 279–282 ГК РФ), программы реновации — не применимы, если квартира не признана аварийной и не изымается для публичных нужд. Никакого «выкупа микро-доли» в общем порядке законом не предусмотрено.

7. Практический вывод

7.1. Что реально работает

1. **Продажа доли одному из собственников** — минуя ст. 250 ГК РФ, с обязательным нотариальным удостоверением (ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ). Самый быстрый и юридически чистый способ, если найдётся согласный покупатель.
2. **Дарение доли** собственнику или иному лицу — минуя ст. 250 ГК РФ, нотариальное удостоверение обязательно; риск квалификации как притворной сделки при встречном предоставлении (п. 2 ст. 170 ГК РФ); НДФЛ у одаряемого по общим правилам (п. 18.1 ст. 217 НК РФ).
3. **Продажа постороннему** с соблюдением п. 1–2 ст. 250 ГК РФ (146 письменных извещений, месячный срок, нотариус). Юридически возможно, но процедурно очень громоздко.
4. **Иск по п. 4 ст. 252 ГК РФ** о принудительной выплате компенсации. Юридически допустим (все три условия фактически выполнены), но при 146 собственниках и ничтожной сумме компенсации высока вероятность отказа в иске в связи с исполнительной неразумностью решения, если иск предъявлен ко всем; риск снижается при предъявлении иска к конкретным собственникам, фактически пользующимся квартирой.

7.2. Что не работает

- **Отказ от права собственности по ст. 236 ГК РФ** применительно к доле в квартире: право собственности сохраняется до появления нового собственника; специальная процедура отказа установлена только для земельных участков (ст. 53 ЗК РФ, ст. 30 ФЗ № 218-ФЗ).
- **Выдел в натуре 0,14 кв. м** — технически невозможен.
- **Обращение взыскания по ст. 255 ГК РФ** — не в интересах и не по инициативе собственника.
- **Раздел общего имущества** при 147 участниках — практически неосуществим.

7.3. Рекомендуемая последовательность шагов

1. **Прежде всего** — адресные письменные предложения о выкупе трём-пяти сособственникам с наибольшими долями (у кого 1/2, 1/4 и т. д.). Это не требует извещений остальных 141.
2. **Параллельно** — проработать вопрос о дарении доли одному из сособственников (безвозмездно; с оформлением через нотариуса).
3. **Если добровольные пути не сработали** — направить всем 146 сособственникам письменные извещения по правилам п. 2 ст. 250 ГК РФ; по истечении одного месяца со дня надлежащего извещения можно продать долю постороннему лицу (нотариус проверит соблюдение процедуры).
4. **Как крайний вариант** — иск по п. 4 ст. 252 ГК РФ о принудительной выплате компенсации. Иск предъявлять к сособственникам, фактически занимающим квартиру, с альтернативным требованием к остальным — о выплате компенсации соразмерно долям. Доказательственная база: техническое заключение о невозможности выдела в натуре; документы о непроживании и об отсутствии интереса; копии оферт о выкупе, оставшихся без ответа.

7.4. Что важно понимать заранее

- Пока пользователь остаётся собственником, он продолжает нести бремя содержания (ст. 210, п. 1 ст. 249 ГК РФ; ч. 1 ст. 153, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ), независимо от того, пользуется ли он квартирой.
- Никакого «одностороннего выхода» из общей долевой собственности законом не предусмотрено — ни через отказ от права, ни через игнорирование. Выход возможен только **через сделку** (продажа/дарение/мена) либо **через судебное решение** о принудительной компенсации.
- Наиболее реалистичный сценарий с учётом микроскопичности доли и 146 сособственников — **безвозмездная передача доли одному из**

сособственников (дарение) либо номинальная продажа ему же. Это единственный путь, при котором процедура не упирается ни в согласие всех 146, ни в исполнимость судебного решения.

8. Список использованных нормативных источников и разъяснений

Кодексы и федеральные законы:

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 170 (недействительность мнимой и притворной сделок), ст. 209 (содержание права собственности), ст. 210 (бремя содержания имущества), ст. 236 (отказ от права собственности), ст. 246–247 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом), ст. 249 (расходы по содержанию общего имущества), ст. 250 (преимущественное право покупки), ст. 251 (момент перехода доли по договору), ст. 252 (раздел и выдел доли), ст. 254 (раздел имущества в совместной собственности), ст. 255 (обращение взыскания на долю в общем имуществе), ст. 259.2 (доля в праве общей собственности на общее имущество), ст. 279–282 (изъятие земельных участков), ст. 421 (свобода договора), ст. 567 (мена), ст. 575 (запрещение дарения), гл. 32 (дарение).
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 567–571 (мена), ст. 572–582 (дарение).
3. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: ст. 217 п. 18.1 (освобождение от НДФЛ), ст. 333.33 (размеры государственной пошлины).
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 15, 16 (виды жилых помещений), ч. 1 ст. 30 (права и обязанности собственника), ч. 1 ст. 153 (обязанность по внесению платы), ч. 1 ст. 158 (расходы собственников), ч. 1 ст. 169 (взносы на капремонт), гл. 32 (обеспечение жилищных прав собственников при изъятии).
5. Земельный кодекс РФ: ст. 53 (отказ от права на земельный участок), ст. 39.2, 39.9.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 30 (регистрация прекращения права вследствие отказа), ст. 42 (особенности регистрации при отчуждении доли — нотариальное удостоверение).
7. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции Федерального закона от 02.06.2016 № 172-ФЗ): ст. 24 п. 1 (нотариальное удостоверение сделок с долями).

8. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 12 (особенности совершения сделок с долями).
9. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений...»: поправки в п. 2 ст. 250 ГК РФ.
10. Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ «О внесении изменений...»: введение ст. 259.2 ГК РФ и корректировка п. 1 ст. 250 ГК РФ.

Разъяснения высших судов:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ», п. 36 (о применении п. 4 ст. 252 ГК РФ).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности», п. 11 (о компенсации при незначительности доли).

Пояснения к разбору конкурирующих позиций. Позиция о праве миноритарного собственника требовать компенсации по п. 4 ст. 252 ГК РФ опирается на буквальное содержание абз. 2 п. 3 и п. 4 указанной статьи и на разъяснения п. 36 Постановления Пленумов № 6/8. Ограничительная позиция (приоритет инициативы остальных сосособственников) опирается на принцип свободы договора (ст. 421 ГК РФ) и встречается в судебной практике как основание для отказа в исках миноритариев об обязанности других сосособственников приобрести долю. Применимость конкретной позиции в деле пользователя будет зависеть от фактических обстоятельств (попытки досудебного урегулирования, поведение сосособственников, наличие/отсутствие иного жилья, готовность суда принять громоздкий иск к 146 ответчикам).

Оговорка о применении. Настоящий разбор носит информационно-правовой характер и не заменяет собой заключение по конкретному делу: итоговая оценка перспектив иска по п. 4 ст. 252 ГК РФ и выбор оптимального механизма выхода зависят от фактических обстоятельств (состав сосособственников, наличие среди них фактических пользователей квартиры, стоимость доли, наличие у пользователя иного жилья, региональная практика судов). Для выработки окончательной стратегии требуется ознакомление с правоустанавливающими документами и выпиской из ЕГРН.